

## **Enquête publique - Projet de PLU Avis du CIQ luynois**

28 janvier 2015

En exécution de l'arrêté municipal n° A 2014-1331 du 17 novembre 2014, la Mairie d'Aix en Provence procède sur le territoire de la commune à une enquête publique portant sur « *La révision générale du Plan d'Occupation des Sols en vue de la transformer en Plan Local d'Urbanisme* ».

Le présent document a pour objet de présenter l'avis du CIQ luynois sur ce projet. Nous tenons à indiquer au Commissaire Enquêteur et à insister sur le fait qu'il s'agit d'un avis collectif. En effet, le CIQ luynois représente de l'ordre de 200 familles luynois et de par ses activités d'écoute (débat avec les Luynois lors des Assemblées Générales annuelles, présence au forum des associations ...) rassemble les souhaits et doléances de nombreux Luynois.

### **1/ Le contexte global**

Le scénario projeté par la ville d'Aix en Provence prévoit que d'ici une quinzaine d'années, la ville pourrait compter environ 155 000 habitants. La production de 900 logements par an, en moyenne, permettra à la ville d'assumer son statut de ville capitale et de relâcher la tension sur le marché du logement.

Une partie de l'effort, en terme de construction de logements, sera réalisée dans les villages et notamment à Luynes.

Même si Luynes fait partie de la ville d'Aix en Provence, il est nécessaire d'analyser dans quelles conditions cet effort va se dérouler.

En premier lieu, il est indispensable de connaître l'état actuel en nombre d'habitants et en nombre de logements sur le territoire du village et de mesurer l'impact des actions induites par le PLU sur ces deux éléments. L'accroissement du nombre de logement dans le village doit être décidé en pourcentage des populations existante et future.

Les indications figurant dans le dossier ne permettent pas de répondre à ces interrogations :

- Combien sommes-nous à Luynes ?
- Combien serons-nous à Luynes dans 15 ans ?

Au-delà de ces données élémentaires, il est nécessaire pour comprendre l'évolution du village, de connaître la répartition en logements et en habitants par zone et par typologie d'urbanisation.

Pour fournir un avis complet, Il aurait été nécessaire de disposer d'informations qui ne figurent pas dans le projet.

Ces informations qui sont à la base du dossier, sont celles que nous énumérons dans les tableaux ci-dessous. Il est nécessaire de savoir au Sud où se situent les 4050 logements prévus au PLU (voir au paragraphe ci-après) et comment ils sont répartis entre renouvellement urbain, optimisation du foncier peu dense et production de logements par urbanisation complémentaire à 2030 pour le village de Luynes.

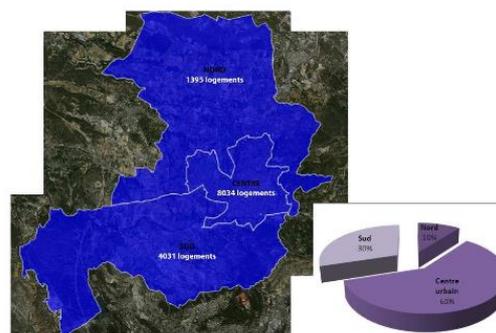
Type Urbanisation	Nombre d'habitants		Nombre de logements	
	Situation actuelle	Situation future	Situation actuelle	Situation future
UI				
UM				
UD				
UC				
UR				
1AU				
2AU				
<b>Total pour Luynes</b>				

Zones	Nombre d'habitants		Nombre de logements	
	Situation actuelle	Situation future	Situation actuelle	Situation future
Centre-village				
Rempelin nord				
Rempelin sud				
Trois Pigeons				
Bon Rencontre				
<b>Total pour Luynes</b>				

Les Luynois ont le droit d'avoir des réponses à leurs interrogations.

Nous rappelons que l'avis émis par le CIQ luynois le 27 octobre 2014, dans le cadre de la consultation des associations agréées comportait déjà ce questionnement et qu'aucune réponse n'a été fournie à notre CIQ.

## 2/ Le respect des objectifs affichés



Estimations	Nord	Centre	Sud	Commune
Renouvellement urbain	0	2 800	200	3 000
Optimisation du foncier peu dense	150	1 800	0	1 950
Réalisation sur foncier non bâti	630	1 150	700	2 480
<b>Total production logements en zone urbaine à 2030</b>	<b>780</b>	<b>5 750</b>	<b>900</b>	<b>7 430</b>
Production logements par urbanisation complémentaire à 2030	620	2 300	3 150	6 070
<b>Total production logements PLU Aix à 2030</b>	<b>1 400</b>	<b>8 050</b>	<b>4 050</b>	<b>13 500</b>

### Aix en Provence : horizon 2030 – le logement

- 13 500 logements supplémentaires
- Environ 2/3 tiers de l'effort de production à situer sur le centre urbain
- 1 nouveau logement sur 3 sera issu d'un mécanisme de renouvellement urbain et d'optimisation foncière

Sur les 13500 logements prévus à AIX d'ici 2030, 4050 logements seront construits dans les quartiers sud (Pont de l'Arc, Luynes, les Milles, La Duranne).

A partir de ces éléments, il convient de s'assurer pour Luynes de la cohérence entre les objectifs annoncés et les propositions du projet de PLU. Aujourd'hui cette cohérence n'est pas vérifiée.

### 3/ Secteur Rempelin

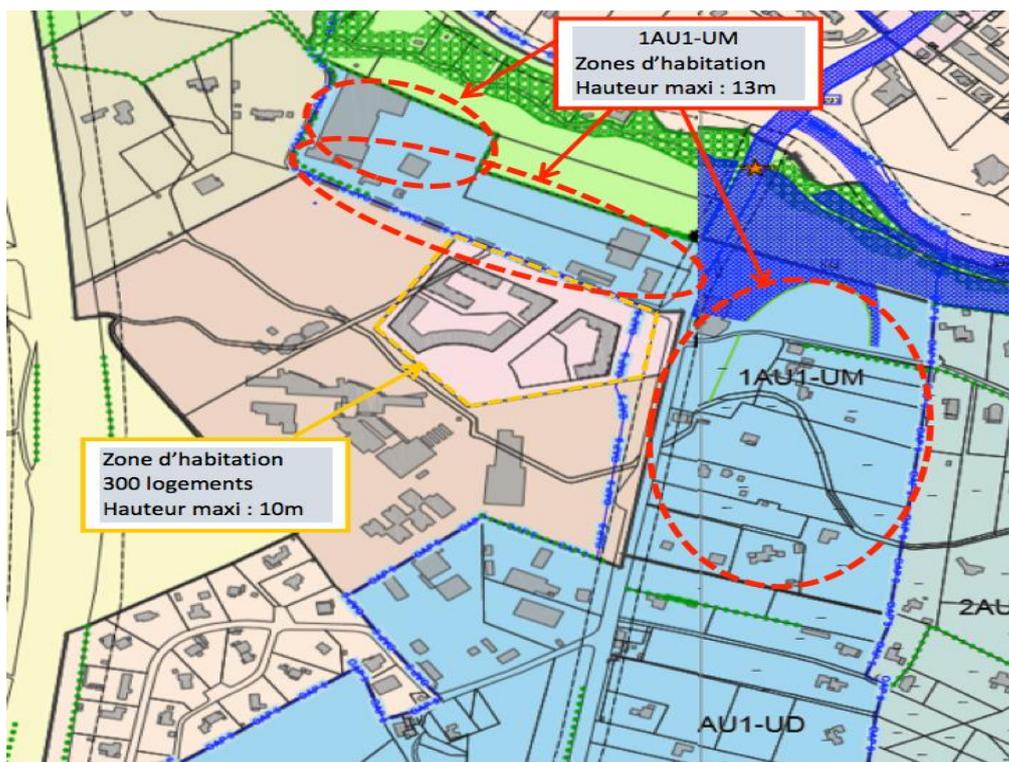
Outre ces éléments dont l'absence ne nous conduit pas à émettre un avis favorable sur le projet de PLU, certaines données vont jusqu'à plutôt nous inquiéter.

Une première analyse des documents du PLU et notamment des cartes présentant les différentes zones urbaines d'intensification appelle les réflexions suivantes :

Regardons les zones 1AU1-UM (voir l'illustration ci-après), dans la zone du lycée international et reportons nous au règlement fixant les règles de construction dans ces zones :

- les deux surfaces concernées de Rempelin nord sont respectivement de 3,7 ha pour la zone d'activité actuelle et de 8,8 ha pour l'autre zone plus à l'est ;
- la zone déjà construite, face au lycée, représente une surface de 2,6 ha. Sur cette zone sont ou peuvent être construits 300 logements, ce qui nous donne un ratio d'environ 113 logements à l'hectare ; la hauteur maximale de construction dans cette zone est de 10m ;
- une simple application de ce ratio aux surfaces calculées pour les zones 1AU1-UM, montre un potentiel de construction d'environ 1410 logements.
- de plus la hauteur maximale de construction dans cette zone classée 1AU1-UM est de 13m, soit 25% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux constructions actuelles, ce qui nous donne un potentiel de construction de l'ordre de 1760 logements.

En prenant un coefficient de 2.2 habitants par logement, cela nous conduit à un accroissement de population de l'ordre de 3900 personnes.



Cet accroissement de population n'est pas acceptable à plus d'un titre. D'abord parce qu'un tel accroissement de population par rapport à la population actuelle du village (entre 4000 et 8000 habitants suivant les sources, voir nos questions précédentes) est incompatible avec un développement harmonieux de nos quartiers; ensuite parce qu'une telle concentration de population en un seul lieu ne peut conduire qu'à des désagréments qui sont aujourd'hui fréquemment dénoncés, d'autant que cette concentration serait à proximité d'un lycée et d'un collège. Cette proximité pose déjà des problèmes aujourd'hui alors que le collège n'est pas encore ouvert. L'augmentation dense de population de ce secteur liée aux nouvelles constructions, associée à une plus grande population de collégiens et de lycéens (de l'ordre de 2000 élèves), ne peut qu'aggraver les tensions.

Mais notre analyse ne s'est pas arrêtée à ces éléments et le CIQ Luynois a repris les documents élaborés lors de la version précédente du projet de PLU et présentés lors d'une réunion publique le 12 juin 2012.

En se référant à la vue suivante nous pouvons estimer les surfaces construites à 1,8 ha pour la zone d'activités actuelle et à 1,6 ha pour la zone plus à l'est.



En appliquant le même raisonnement que dans l'analyse précédente, et en tenant compte également d'une majoration de 25% liée à l'augmentation de la hauteur de construction jusqu'à 13m, nous arrivons à un potentiel de construction de 480 logements, soit une nouvelle population de 1100 personnes.

Ce potentiel de construction nous semble plus acceptable, même si la concentration nous semble excessive, et cet accroissement de population plus compatible avec la population existante. Cette hypothèse se rapproche d'ailleurs des éléments présentés dans le texte des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Rempelin Nord, du moins en ce qui concerne les surfaces concernées.

Cette analyse nous conduit à demander, afin d'éviter toutes dérives futures, qu'il soit procédé à un déclassement d'une partie des zones classées 1AU1-UM et AU1-UD et de les reclasser en zone UD, comme cela est présenté dans la vue suivante.



#### 4/ La liaison Rempelin - Centre-ville : Un constat - Une proposition - Une réalité

Le projet indique clairement :

*« L'urbanisation plus récente de ces vingt dernières années est venue dépasser ces limites, soit pour permettre l'implantation de nouveaux équipements nécessitant des espaces plus conséquents que ceux du tissu urbain existant, soit en raison du phénomène du mitage progressif des espaces naturels. Cette urbanisation récente a conduit à une perte de la lisibilité des espaces traditionnels urbains, naturels ou agricoles sur des franges d'urbanisation ».*

Le quartier Rempelin nord va être lourdement urbanisé dans ce projet (création d'une zone 1AU1-UM).

Le projet propose :

*« Ce secteur est concerné par l'enjeu de recomposition du village de Luynes qui nécessite un renforcement de son armature urbaine avec le développement amorcé de l'urbanisation et des équipements au sud de la rivière, en améliorant notamment les liaisons entre le village et le pôle d'enseignement, ce qui suppose d'atténuer la double coupure de la Luynes et de la RD7 et d'améliorer leur franchissement ».*

Dans les faits, la distance de franchissement des deux obstacles (la Luynes et la RD7) est de l'ordre de 350 mètres. Le projet ne fait pas apparaître d'emplacements réservés pour permettre l'implantation de ces nouvelles infrastructures de liaison. Une, voire deux simples passerelles de 350m de long ne parviendront pas à liaisonner de façon cohérente les deux pôles.

#### 5/ La coupure verte

Nous souhaitons insister sur la préservation des coupures vertes notamment entre le Pont de l'Arc et le village de Luynes. La réalisation de la polyclinique est venue réduire cet espace de verdure. Les Luynois ne souhaitent pas que Luynes devienne une banlieue d'Aix en Provence. Le caractère villageois doit persister et les coupures vertes y participent indéniablement.

#### 6/ Des équipements

C'est à partir du nombre d'habitants futurs que doivent se déterminer les équipements qu'il sera nécessaire de réaliser. Comme nous l'avons déjà indiqué, ces éléments ne nous sont pas donnés.

Nous pensons que toute augmentation de population doit, en plus de l'accroissement du nombre de logements et des adaptations d'infrastructures routières, se traduire par la réalisation et l'implantation d'équipements nouveaux, décidés après une réflexion approfondie. Les Luynois ont en effet besoin de plus de crèches et d'écoles, de gymnase, d'un poste de police permanent, de parkings, de locaux commerciaux et de services, de maison de retraite, d'équipements sportifs, de centres aérés ...

Le projet de PLU doit prendre en compte ces besoins. Les documents font état de la création d'une école et d'une crèche éventuelle, ne mentionnent aucun autre équipement, les situent au sud-est sans pour autant inscrire précisément les emplacements réservés pour leur implantation.

#### 7/ Commerces de proximité

Le PLU indique que les commerces de proximité seront implantés au centre du village et près de la halte ferrée. Ils devront également l'être dans la zone d'urbanisation nouvelle de Rempelin.

Le PLU devra s'assurer que ces nouvelles implantations tiendront compte de la nécessité d'une centralité de village, afin entre autre, de ne pas nuire aux commerces déjà existants.

## 8/ Le centre village à redéfinir

Luynes village provençal : c'est ce que souhaite l'ensemble des Luynois, un village avec des espaces publics, permettant rencontres, activités, pour tous les âges, des déplacements en sécurité et de véritables zones 30. Mais cela passe par des aménagements à réaliser dans le cœur du village. Il est encore temps de repenser cette urbanisation du noyau villageois et d'afficher les actions à mener pour améliorer les conditions de vie des habitants. La délocalisation d'entreprises implantées au cœur du village doit être envisagée et une ré-urbanisation de certaines rues ou zones doit être mise à l'étude. Le projet de PLU se limite à définir des linéaires de gabarit.

## 9/ Les infrastructures de déplacement

Au niveau de ses grands axes, les voies desservant le village assurent une double fonction de desserte locale et de transit de et vers les pôles d'activité. Ces voies ne parviennent plus à absorber, aux heures de pointes, les flux routiers liés aux déplacements sud-nord (Marseille-Aix) et est-ouest (Gardanne-Les Milles). Cette saturation, qui ne peut être qu'accentuée par l'augmentation de la population liée aux constructions récentes et à venir (Rempelin, Malouesse, Trois Pigeons, Pont de l'Arc...) associées à l'implantation de la clinique, va conduire à une asphyxie. La logique aurait voulu que l'on réalise les infrastructures de déplacement nécessaires avant la construction des habitations.

La lecture des documents du projet de PLU, confortée par celle des derniers documents du SCOT, nous montre que l'axe Rotonde-Pont de l'Arc-Luynes-Trois Pigeons est voué à devenir un axe majeur dans le développement de la cité. Cet axe est déjà saturé aux heures de pointe et le potentiel de constructions envisagées sur ses abords ne peut que venir aggraver ce phénomène, accroissant d'autant les nuisances pour les populations riveraines.

## 10/ La future halte ferrée et le doublement de la voie, ligne BHNS

Les Luynois comprennent l'intérêt du doublement de la voie et de la création de la halte ferrée dont les habitants pourront bénéficier même si à l'origine cette halte n'était pas prévue pour les Luynois puisque positionnée dans le quartier des facultés. Il semble que ce soit des raisons d'exploitation qui ont conduit à la déplacer vers Luynes (ou Plan de Campagne).

Mais ces développements engendrent des inquiétudes concernant autant le projet en lui-même, que les nuisances qui seront engendrées pendant les travaux et lors de la mise en service.

Le projet de PLU présente, parmi ses axes majeurs, l'implantation d'une halte ferrée sur le village, et cette halte est associée à une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) depuis la gare routière du Krypton à Pont de l'Arc vers la ZI des Milles.

Cette halte ferrée n'était donc pas prévue dans le dossier initial et a été rajoutée dans les années 2011/2012 pour des raisons « d'exploitation » (arrêt d'une rame le temps d'un croisement). Le dossier explique, qu'associée à une infrastructure de transport en commun elle permettra de desservir d'un côté la zone universitaire du Pont de l'Arc et de l'autre la zone d'activités des Milles.

Le projet de PLU reprend cette disposition et indique la création d'un (BHNS). Il prévoit la transformation de la RD8n en boulevard urbain sur toute la traversée du village. Des voies en site propre sont également prévues de part et d'autre du village pour le BHNS. Ceci suppose donc que les liaisons de bus à haut niveau depuis le Pont de l'Arc vers la zone d'activité des Milles traverseront le centre du village. La RD8n, depuis le centre d'Aix-en-Provence (Rotonde) jusqu'aux Trois Pigeons (ZI des Milles) se transformant dès lors en **voie de transit** alors qu'en général ce type de voie fait l'objet d'un contournement.

Le dispositif prévu aura des répercussions sur le trafic routier empruntant les voies desservant les quartiers périphériques dont la vocation est d'être déclarés « zone 30 ».

Enfin, les emplacements réservés dans le PLU conduisent à penser que les places de parking prévus autour de la halte seront en nombre restreint, ceci pouvant conduire à un stationnement anarchique.

Il faut également noter que des réunions d'informations ont été tenues par RFF et la municipalité d'Aix-en-Provence, suite aux demandes des Luynois, mais que le projet associé de BHNS n'y a jamais été abordé ni expliqué.

Le CIQ Luynois a décidé d'organiser une consultation de ses adhérents sur ce projet. Au vu des avis émis, une majorité de nos adhérents (60%) ne sont pas opposés à l'implantation d'une halte ferrée à Luynes, même si certains souhaiteraient son positionnement à Turin. Par contre, une grande majorité d'entre eux (73%) se prononcent contre le projet de BHNS traversant le village en raison des nuisances de tous ordres que cela entraînera.

Quoi qu'il en soit, le CIQ Luynois souhaite que le doublement de la voie se fasse au milieu des emprises actuelles, suffisamment importantes pour éviter d'impacter les terrains riverains. Il est important que le projet respecte la végétation existante et qu'il prévoit une re-végatélisation et la mise en place de protections antibruit à la fin des travaux.

Il est important, si le projet devait être réalisé que le parking jouxtant la halte ferrée soit dimensionné pour permettre aux Luynois de bénéficier du nouveau mode de transport mis à leur disposition.

Il est de même important que la ligne soit électrifiée afin de diminuer le bruit (y compris pour les trains de marchandises qui sont les plus bruyants).

Enfin, une liaison piétonne et cyclable sécurisée doit être prévue des 3 Pigeons jusqu'à cette halte ferrée.

Concernant le BHNS associé à la halte ferrée, la majorité des adhérents du CIQ Luynois se prononce contre sa mise en œuvre. Néanmoins, si cette ligne devait un jour être réalisée, il nous semble impératif qu'elle ne soit pas limitée au Krypton mais qu'elle desserve le centre-ville d'Aix en Provence d'une part et qu'elle soit d'autre part prolongée jusqu'au pôle d'échange du Plan d'Alliane afin d'assurer une connexion multimodale.

## **11/ Le secteur des Trois Pigeons (Zone 2AU, urbanisation différée ; en attente d'une desserte TC et aménagement de l'échangeur A51)**

La grande majorité des habitants de la zone pavillonnaire située à l'arrière de Plein Soleil a manifesté son refus d'accepter une zone d'activité parmi les habitations existantes. Cette typologie de constructibilité n'est pas acceptable.

Les dossiers présentés ne permettent pas de se faire une idée de l'importance de l'urbanisation future de cette zone. Il convient de définir l'objectif final en termes d'accroissement du nombre de logements dans cette zone, logements nouveaux qui viendront s'ajouter à ceux prévus dans la zone Rempelin, accroissant d'autant la population du village.

## **12/ Nuisances**

Le diagnostic affiche clairement les nuisances sonores et atmosphériques enregistrées sur Luynes dues aux voies routières et ferrées. Les habitations actuelles et les extensions doivent impérativement prendre en compte ces nuisances qui dépassent, dans certaines zones, les normes autorisées.

La construction d'écrans ou autres techniques constitue un préalable à toute urbanisation sur les secteurs touchés par les nuisances sonores.

## **13/ Concertation**

Le CIQ Luynois est une association agréée en matière d'urbanisme par arrêté préfectoral du 25 mars 2002. A ce titre, la municipalité d'Aix en Provence nous a sollicités pour produire un avis, ce qui a été fait en date du 27 octobre 2014. L'avis du CIQ Luynois est publié sur le site de la municipalité.

Lors de l'élaboration du SCOT, notre CIQ a été officiellement et régulièrement invité à des réunions d'avancement du projet. Nous ne comprenons pas pourquoi une même procédure n'a pas été mise en place pour le PLU.

En effet, pendant toute la période d'élaboration du projet, nous regrettons de n'avoir pas été invités à une véritable concertation, réunions au cours desquelles nous aurions pu obtenir des réponses aux questions que nous sommes obligés de vous soumettre aujourd'hui.

Nous notons enfin que notre avis d'association agréée est resté sans réponse.

## Avis du CIQ luynois

Compte tenu des remarques formulées tout au long de notre avis, le CIQ Luynois ne peut qu'émettre **un avis défavorable** sur le projet de PLU.

En effet, nous regrettons tout d'abord que la concertation n'ait pas été suffisante tout au long de l'élaboration du projet.

Associé à ce manque de concertation, les éléments communiqués ne permettent pas d'avoir une vision suffisante et claire de ce que sera le développement de Luynes pour pouvoir nous prononcer favorablement et cela tant sur l'accroissement de la population, que des équipements associés et des infrastructures de déplacement.

Notre avis défavorable s'accompagne néanmoins de propositions de modifications, qui nous semblent importantes, et qui peuvent être acceptées car elles ne modifient en rien l'intérêt général du projet de PLU.

**Le Président**

**Henri Delhomme**